 רשות מקרקעי ישראל	מספר נוהל 35.03B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים	
תאריך פרסום: 11.09.2025	תאריך מקור: 20.05.2015	עמוד 1 מתוך 5


שם הנוהל	-35.03B הקצאה בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים	תקנת הפטור	(28)3, (10)25 (10)25א, (22)25 (29)3 (2)25
תהליכי המפתח	<p>2.6.10 - מקרקעין משותפים אשר לרמ"י פחות מ-50% מהקרקע. סעיף פטור: 25 (2)</p> <p>2.11.2.1 - נסיבות מיוחדות ונדירות- כללי סעיף פטור: 3(28)</p> <p>2.11.3 - עסקת קרקע משלימה עפ"י ס' 70 לחוק התכנון והבניה - לא יותר מחצי דונם. סעיף פטור: 25(10)</p> <p>2.11.4 - לבעל זכויות במקרקעין גובלים לניצול היעיל. סעיף פטור: 25(10)א</p> <p>2.11.5.1 - שני מכרזים פומביים שלא הוגשו בהן הצעות באותה השנה- כללי, סעיף פטור: 25(22)</p> <p>2.11.6.1 - היחיד היכול לבצע את ההתקשרות- כללי. סעיף פטור: 3(29)</p> <p>2.11.6.5 - היחיד היכול לבצע את ההתקשרות - מטמנות - תשלום בשיטת תמלוגים. סעיף פטור: 3(29)</p>		
סימוכין	<ul style="list-style-type: none"> • חוק חובת המכרזים, תשנ"ב – 1992 • תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993 • חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 • הוראת תכ"ם 7.8.2 	סמל גבייה	30
תאריך פרסום	11.09.2025		
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 18.9.2024</p> <p>בהמשך לפתיחת תהליך מפתח "היחיד היכול לבצע את ההתקשרות - מטמנות - תשלום בשיטת תמלוגים,</p> <p>- עודכן הנוהל בסעיף תהליך אב ומסמכים בטופס הבקשה</p> <p>- נוספו מסמכי חובה בטופס הבקשה - למאגרי מים ולמטמנות</p> <p>עדכון זה אושר בצוות מפתח ב 19.06.2025</p> <p>- נוסף נספח "דגשים לעריכת עסקאות לחדרי שנאים (טרנספורמציה)"</p> <p>עדכון זה אושר בצוות מפתח ב 04.09.2025</p>			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

1.	<p>רשות מקרקעי ישראל (להלן: הרשות) מקצה מקרקעין במכרזים, באופן הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף במכרז ולזכות בו.</p> <p>במקרים מסויימים מיוחדים המנויים בחוק חובת מכרזים ובתקנותיו - ניתנת אפשרות להקצאת קרקע בפטור ממכרז. בחלק ממקרים אלו, מונה החוק שורה של תקנות פטור מנימוקים "מיוחדים" שהשימוש בהם לצורך הקצאה נעשה בנסיבות יחודיות או נדירות.</p> <p>ההקצאה לפי תקנות פטור אלו היא פרטנית ויחודית והשימוש בהם נעשה רק אם לא ניתן להשתמש בסעיפי פטור אחרים.</p>
----	---


ב. מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

1.	טופס בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז - נימוקים מיוחדים
----	---

 רשות מקרקעי ישראל	מספר נוהל 35.03B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים	
תאריך פרסום: 11.09.2025	תאריך מקור: 20.05.2015	עמוד 2 מתוך 5

ג. דגשים מיוחדים לתהליך


	<p>בכל העסקות, יש לפרט ברקע העסקה את הנימוקים המיוחדים לפיהן התגבשה חוות דעת המרחב, ביחס לקיומן של נסיבות מיוחדות המצדיקות את ההקצאה בפטור והעונות על תנאי תקנת הפטור הרלוונטית.</p>
1. תקנת פטור 3(28) - הקצאה בנסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות עשייתה ללא מכרז	
1.1	<p>התקנה מדגישה שהנסיבות לבקשה חייבות להיות מיוחדות ונדירות והשימוש בתקנה צריך שיעשה במשורה. להגשת בקשה על-פי תקנה זאת, על הפונה לנמק את בקשתו ולהסביר כי מדובר במקרה יחודי ונדיר, אשר אינו ניתן לטיפול על-ידי שיווק הקרקע במכרז או על-ידי הקצאתה בפטור על סמך תקנת פטור אחר.</p>
1.2	<p>הקצאה בפטור ממכרז על פי תקנה זאת, תתאפשר בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקשות שהנסיבות להן מיוחדות ונדירות. • החלטות ממשלה ספציפיות בנוגע להקצאה מיוחדת שלא מתאפשרת באמצעות שימוש בסעיפי פטור אחרים. • הוראות מעבר ליישום החלטת מועצה הקובעת שיש להשתמש בתקנת הפטור הזו עד להתקנת תקנה ספציפית.
1.3	<p>על מקדם העסקה לפרט ברקע העסקה את הנסיבות המיוחדות והנדירות העומדות בתנאי תקנת הפטור, שלפיהן התגבשה חוות דעת המרחב לתמוך בשימוש בתקנה.</p>
1.4	<p>אישור העסקה מחייב החלטה מנומקת ("טעמים מיוחדים שירשמו") של וועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל (להלן ועדת הפטור) וכן את אישור שר האוצר.</p>
2. תקנת פטור 3(29) - התקשרות עם "יחיד המסוגל" לבצע את נושא ההתקשרות	
2.1	<p>התקנה מדגישה שמדובר בהתקשרות עם מי שלפי זכויות מכוח דין או בהתאם למצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות.</p>
2.2	<p>השימוש בתקנה אפשרי, לאחר שהבקשה נבדקה על ידי מקדם העסקה ונמצאה עומדת בתנאי "יחיד המסוגל" כמפורט בתקנה 3א (א) לתקנות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיימת חוות דעת כתובה של בעל הסמכות המקצועית, כמו אדריכל המרחב, הייעוץ המשפטי, מנהל מרחב השמירה וכו', כי המבקש הוא "יחיד המסוגל" • לאחר אישור העסקה בפורום המוסמך, מיד עם קליטת אישור עקרוני במערכת, מתפרסמת באופן אוטומטי באתר האינטרנט של מנהל הרכש הממשלתי באגף החשב הכללי לתקופה של 14 ימי עבודה לפחות - הודעה על כוונת הרשות להתקשר עם מי שלדעת הרשות הוא ה"יחיד המסוגל", בהודעה יש לכלול את עיקרי ההתקשרות, חוות הדעת המקצועית לפיה מדובר ב"יחיד המסוגל" והודעה על אפשרות לפנות לרשות בפרק זמן של לפחות 14 ימי עבודה בהם יוכלו אחרים הסבורים כי יכולים לבצע את ההתקשרות לפנות לרשות ולהציג את טיעוניהם. • לא התקבלו פניות בפרק זמן שנקבע- ניתן לקלוט מיידית אישור סופי בעסקה. • התקבלו פניות - יש להביאן בפני ועדת מכרזים. הוועדה תדון בפניות אשר התקבלו ובחווה"ד, ותקבל את החלטתה בנוגע לאופן ביצוע ההתקשרות. • הודעה בדבר החלטת ועדת מכרזים תישלח לפונים.
3. תקנת פטור 25(2) - הענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות באותם מקרקעין בשותפות עם רשות מקרקעי ישראל (מושעא)	
3.1	<p>השימוש בתקנה אפשרי רק אם מתקיימים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המבקש הוא בעל זכויות במקרקעין (בעלים או חוכר) בשותפות (מושעא) עם הרשות • חלקה של הרשות במקרקעין הוא פחות מ- 50% • לא ניתן לאשר במסודות התכנון תוכנית לחלוקת השטח בפועל בין חלקו של בעל הזכויות לבין חלקה של הרשות.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר נוהל 35.03B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים	
תאריך פרסום: 11.09.2025	תאריך מקור: 20.05.2015	עמוד 3 מתוך 5

4.	תקנת פטור 25(10)- הקצאת "קרקע משלימה" כהגדרתה בסעיף 70 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, לעסקה קיימת
4.1	<p>השימוש בתקנה אפשרי רק אם מתקיימים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ההתקשרות לצורך ההקצאה נעשית עם מבקש בעל זכויות בקרקע גובלת לקרקע המבוקשת ("בעל זכויות במקרקעין גובלים"). • גודלו של השטח המבוקש להשלמה, לא עולה על חצי דונם. • השטח המבוקש אינו מהווה "יחידת בניה עצמאית" • המבקש יוכל לממש את זכויות הבניה על פי תוכנית רק אם תוקצה לו הקרקע המבוקשת המשלימה אשר יחד עם הקרקע עליה יש למבקש זכויות, מקיימות את תנאי התכנית הנוגעים לשטחם וצורתם של המגרשים ויוצרות מגרש בניה עצמאי – יגובה בחוות דעת של מחלקת התכנון המרחבית. • יתרת הקרקע הגובלת (לאחר ההקצאה) עומדת אף היא בתנאי התוכנית בדבר שטחם וצורתם של מגרשים - יגובה בחוות דעת של מחלקת התכנון המרחבית.
4.2	בדוח הפיקוח יש לבקש פרוט לגבי הבינוי והתפיסות הן בקרקע המבוקשת והן בקרקע הגובלת של המבקש, זאת על מנת לוודא עמידה בתנאי תקנת הפטור.
5.	תקנת פטור 25(10א)- הקצאה לצורך ניצול מיטבי של הקרקע
5.1	<p>השימוש בתקנה אפשרי רק אם מתקיימים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המבקש הוא בעל זכויות בקרקע גובלת לקרקע המבוקשת ("בעל זכויות במקרקעין גובלים"). • הענקת זכויות בקרקע המבוקשת מאפשרת את ניצולה באופן היעיל ביותר בהתחשב ביעוד הקרקע ובמטרת השימוש בה. • לא ניתן לנצל את הקרקע בניצול היעיל באמצעות שיווקה במכרז.
5.2	ברקע העסקה יש לנמק מדוע השתכנע המרחב, שלא ניתן לשווק את הקרקע המבוקשת במכרז ומדוע שיווקה על פי תקנה זאת יאפשר את השימוש המיטבי בקרקע - לצורך כך יש לקבל חוות דעת מנומקת של מחלקות התכנון. בנוסף תיתכן דרישה לקבלת חוות דעת של השמירה על הקרקע או גורמים אחרים בהתאם לעניין. בנימוקים לבקשה יש להתייחס בין השאר לאפשרות גישה; מיצוי זכויות בנייה; מושעא (שותפות בזכויות בחלקה); צורת החלקה; תנאי סביבה וכדומה.
5.3	בדוח הפיקוח יש לבקש פרוט לגבי הבינוי והתפיסות הן בקרקע המבוקשת והן בקרקע המצרנית (גובלת) של המבקש.
5.4	אישור העסקה מחייב קבלת אישור מנומק של וועדת פטור וכן את אישור שר האוצר.
6.	תקנת פטור 25(22)- הקצאת זכויות במקרקעין לגביהם התקיימו לפחות 2 מכרזים פומביים
6.1	<p>השימוש בתקנה אפשרי רק אם מתקיימים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • נערכו לפחות שני מכרזים פומביים בתוך פרק זמן של שנה, ומתאריך פרסום האחרון שבהם טרם חלפו 9 חודשים. • התנאים במכרזים הפומביים היו זהים לחלוטין, למעט מחיר המינימום הנדרש. • לא הוגשו למכרזים אלו הצעות העומדות בתנאי המכרז
6.2	הענקת הזכויות תיעשה בתנאים שנקבעו במכרזים הפומביים האמורים ובמחיר שיקבע השמאי הממשלתי.
6.3	השימוש בתקנה מחייב קבלת אישור של וועדת הפטור.

ד. תהליך העבודה במרחב. התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-00.00 "שם נוהל האב:

היחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך:	תוצר היחידה:
ארכיב	קבלת מסמכים, פתיחת תיק וניתובו
מקדם עסקה	<p>א. יבדוק האם כל מסמכי החובה הוגשו כראוי.</p> <p>ב. בדיקת עמידה בתנאי הסף ובתנאי הפטור תוך התייעצות עם מנהל המרחב ויועמ"ש המרחב, גיבוש חוות דעת ראשונית והחלטה עקרונית האם לדחות הבקשה על הסף או לקדמה.</p> <p>ג. קבלת חוות דעת מהמחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה</p> <p>ד. הכנת העסקה לדיון בוועדת עסקות</p> <p>ה. משלוח מפרט כספי לאחר אישור הסופי של העסקה</p>

 רשות מקרקעי ישראל	מספר נוהל 35.03B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים	
תאריך פרסום: 11.09.2025	תאריך מקור: 20.05.2015	עמוד 4 מתוך 5

	מיפוי	הכנת תרשים תשריט/עסקה
	פיקוח	דו"ח פיקוח
	תכנון	חוות דעת תכנונית
	משפטי	הערות משפטיות לעסקה
	שמאי	שומה. - לחדרי טרנספורמציה (בהם התשלום בהתאם למחירון), לא נדרשת שומה ל. ראו נספח "דגשים לעריכת עסקאות לחדרי שנאים (טרנספורמציה)" - למטמנות (בהן תשלום על בסיס תמלוגים), לא נדרשת שומה, למעט תשלום עבר.

ה. תנאים מיוחדים בעסקה

<p>בעסקות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופייה של העסקה. לאור הנסיבות המיוחדות ייקבעו תנאים מיוחדים לגופו של עניין</p>
--

ו. שיעורי תשלום

<p>91% - על פי שומה. על ערך התשלום ייתכן ויחולו הנחות על פי סוג ההקצאה בהתאם להחלטות המועצה.</p>
--

ז. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

<p>בהתאם לתקנת הפטור יוחלט אלו מסמכים על היזם לצרף להשלמת התהליך</p>
--


ח. סמכויות אישור העסקה

<p>לתקנות הפטור 3 (28), 25 (10)א (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)</p>	<p>סכומים - כל סכום שטח - כל שטח</p>	<p>מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת הפטור + שר האוצר</p>
--	---	---

<p>לתקנות הפטור 3 (29) ו- 25 (10), 25 (2) סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם : כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח</p>	<p>עד 5,000,000 ₪</p>	<p><u>ועדת עסקאות מרחבית</u></p>
<p>מעל 5,000,000 ₪</p>	<p>מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת פטור</p>	
<p>סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם*: כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח</p>	<p>עד 5,000,000 ש"ח</p>	<p>מסלול ירוק</p>
<p>מעל 5,000,000 ש"ח</p>	<p>מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת פטור</p>	

*לא רלוונטי לתקנה 25 (10)

<p>לתקנת הפטור 25 (22) כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח</p>	<p>סכומים - כל סכום שטח - כל שטח</p>	<p>מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת פטור</p>
--	---	---

 רשות מקרקעי ישראל	מספר נוהל 35.03B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים	
תאריך פרסום: 11.09.2025	תאריך מקור: 20.05.2015	עמוד 5 מתוך 5

ט. סמכויות אישור העסקה במחשב

	ראש צוות עסקאות	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב או סגנו	עד 5,000,000 ₪
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	מעל 5,000,000 ₪

י. סמכויות חתימה על החוזה

	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות + ראש תחום בכיר כספים	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים	מ- 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
	מנהל אגף עסקות + חשב	מ- 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
	מנהל חטיבה עסקית + חשב	מ- 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
	מנהל הרשות + חשב	מעל 20,000,000 ₪
בכל מקום שמוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.		

יא. השלמת העסקה/ התהליך

	פרסום באינטרנט ביחס לתקנת פטור 3 (29), כמפורט בסעיף ג' להלן.
	הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	תשלום עבור העסקה
	חתימה על הסכם פיתוח ללא זכויות עתידיות וחתימה על בקשה להיתר בניה
	שליחת התיק לתיק / סריקה

יב. מידע נוסף

1. טופס בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים
2. דגשים לעריכת עסקאות לחדרי שנאים (טרנספורמציה)

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

ציפי בורשטיין-פאר
מנהלת אגף בכירה עסקאות